



**Notat om modtagne henvendelser i den offentlige høring om forslag til lokalplan "Landskronagade II"**

15-10-2009

Sagsnr.  
2009-92002

Dokumentnr.  
2009-592058

Sagsbehandler  
Anni Moustgaard

***Henvendelser fra offentlige myndigheder***

1. *Mail af 20. juli 2009 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen*

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger og tager materialet til efterretning.

2. *Mail af 10. august 2009 fra Københavns Energi*  
Københavns Energi gør opmærksom på, at varmeledninger i området skal respekteres.

3. *Brev af 8. september 2009 fra Østerbro Lokaludvalg*  
Østerbro Lokaludvalg har til lokalplanforslaget kommentarer om parkering, støj og forurening. Der ønskes anlagt flere p-pladser end de generelle krav, der stilles i en lokalplan ved nybyggeri, samt udvidelse af P-zonen til at omfatte kvarteret nord for Jagtvej/Strandboulevarden til Farumbanen. Der ønskes en redegørelse om støjbehandlingen, samt tiltag til bekæmpelse af luftforurening ved parkering i konstruktion.

4. *Brev og mail af 22. september 2009 fra Københavns Bymuseum*  
Københavns Bymuseum er usikker på, om en erhvervsbebyggelse ved Nygårdsvej kan eller skal nedrives, men ser intet til hinder for at karreen udbygges med boliger. Museet mener, der skal tages hensyn til de nærliggende byggeforeningshuse. En sluttet ensrettet randbebyggelse gør ikke nødvendigvis en karré helstøbt. Bymuseet fremsender meget detaljeret redegørelse for de bygninger, der er og tidligere var på grundene i lokalplanens område. Det drejer sig om såvel opførelsestidspunkt, bygherre og anvendelse. Københavns Bymuseum bemærker, at der i lokalplanen henvises til tidligere SAVE-registreringer og gør samtidig opmærksom på, at disse ikke er ajourført. I de senere år har Københavns Bymuseum i samarbejde med Center for Bydesign udført nye SAVE-registreringer, som findes i et visuelt bygningsregister.

**Center for Bydesign**

Islands Brygge 37, 5.  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1346

Telefax  
3366 7020

E-mail  
annmou@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

***Henvendelser fra ejere, beboere, brugere m.fl.***

5. *Mail af 13. juli 2009 fra Leif Juhl Pedersen Drejøgade 26, 2100 Ø*

Leif Juhl Pedersen mener, der åbnes for en positiv udvikling: Begynd at bygge, jo før, jo bedre.

6. *Mail af 20. juli 2009 fra Christian Midtgaard Rasmussen, Drejøgade 35, 2100 Ø*

Christian Midtgaard Rasmussen kan godt se, at grunden trænger til fornyelse, men ikke i 6 etager, der ikke harmonerer med omgivelserne og vil tage alt lys og udsigt fra den ejendom, han bor i. Det vil desuden medføre en værdiforringelse for samtlige lejligheder i ejendommen, der er handlet ud fra den oprindelige lokalplan. Dette anses for uacceptabelt og ulovligt.

Parkeringsforholdene vil endvidere blive endnu mere kaotiske med flere boliger, da det i forvejen er svært at finde lovlige p-pladser.

7. *Mail af 5. august 2009 fra Jeanette Thon, Landskronagade, 2100 Ø*

Jeanette Thon skriver på egne vegne og på vegne af en beboer i området gennem 28 år, at området indeholder oplevelser med to gavlmalerier og åbne kik til himmel og indre gårdrum, huse af forskellig højde og anvendelse, og at alt dette ønskes bevaret. Hvis der skal bygges ved Nygårdsvej ønskes det, at bebyggelsen ikke dækker for gavlmaleriet, at bebyggelsen trækkes tilbage, så der bliver plads til træer i gaden og andet grønt og sjovt, samt lys og luft til beboerne i området.

8. *Brev og mail dateret 17. august 2009 fra Ejerboligforeningen Drejøgade 35, v) Christian Mose-Christensen*

Ejerboligforeningen udtrykker forståelse for ønsket om flere boliger og forskønnelse af området.

Der foreligger ikke et projekt, så man har påvist nogle mulige problemer. Det drejer sig om ændret lysindfald, manglende sundudsigt og værdiforringelse af lejligheder. Desuden vil bebyggelse fjerne den urbane charme fra kvarteret, der nu er lyst og venligt, men vil blive mørkt, lukket og ensartet med høje bygninger til alle sider. Der frygtes desuden mangel på parkeringspladser.

Der ønskes mere åbenhed i lokalplanen. Evt. bebyggelse ønskes placeret, så der opstår en åben plads til parkering og rekreation på hjørnet af Nygårdsvej og Drejøgade i stedet for et internt gårdanlæg. Så kan beboerne beholde deres udsigt og få bedre lys på facaden.

9. *Mail af 26. august 2009 fra Josefine Blom, Landskronagade 27, 2100 Ø*

Josefine Blom udtrykker som beboer i nabokarreen, hvor et projekt med haveanlæg er sat i stå af budgetmæssige grunde, bekymring for, at der anlægges nyt, før påbegyndte projekter er afsluttede.

10. *Brev af 31. august 2009 fra Chr. Bentzen, Bukkeballevvej 59, 2960 Rungsted Kyst*

Chr. Bentzen ønsker som administrator for ejendommen Landskronagade 39 - 41 og Drejøgade 40 - 46, hvis gavl i Drejøgade bærer et en gavlundsmykning, at vide, hvad Teknik- og Miljøforvaltningen vil gøre for at bevare det private maleri, der kan blive dækket af fremtidigt byggeri. Ford Motor Company har efter det oplyste påtaget sig fuld vedligeholdelse af gavlundsmykningen.

11. *Mail af 24. september 2009 fra Jørg Paulus, Drejøgade 35, 2100 Ø*

Jørg Paulus gør indsigelse mod, at der ifølge afsnit om Kommuneplan 2009 i lokalplanforslaget vil kunne bygges i 6 etager i lokalplanområdet. I lokalplan nr. 68 er det maksimale etageantal fastsat til 4½. Denne forskel vil påføre ham et økonomisk tab og tage hans udsigt.

12. *Brev fra Østerbro Lokalråd dateret 5. oktober 2009, men modtaget 25. september 2009*

Østerbro Lokalråd er imod udfyldning af de sidste ledige grunde i en tæt bebygget bydel, der mangler areal til institutioner, skoler og billige lokaler til kultur- og fritidsliv.

Er ikke modstander af, at erhvervsbebyggelsen ved Nygårdsvej erstattes af randbebyggelse med boliger og børneinstitution. Mener at det ubebyggede hjørne ved Fanøgade/Landskronagade skal opretholdes og anvendes til lommepark, så længe Arbejdstilsynet fylder op. Lokalrådet foreslår, at bebyggelsesprocenten på 150 skal overholdes for hele karreen som helhed.

Mener kravet til parkering er for småt og skaber yderligere parkeringsproblemer i området. Parkering og tilkørsel til P-hus må ikke ske på friareal.

13. *Brev af 25. september 2009 fra Mette Bruun, Fanøgade 36, 2100 København Ø*

Mette Bruun påpeger, at der er parkeringsproblemer i området, som må forventes forværret. Det bør kraftigt overvejes, om lokalplanen kan løse problemerne.

Mette Bruun finder det kritisabelt, at lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri i 6 etager plus tagetager. Er bekymret for at miste lysindfald m.v., samt at indkig fra tagetager vil forringe levestandarden og boligernes værdi. Ønsker de åbne / lavtbebyggede hjørner bevaret eller erstattet af andet, der er til gavn for alle områdets beboere.

14. *Mail af 29. september 2009 fra Eske Traberg Smidt Landskronagade 50B, 2100 Ø, på vegne af ejerforeningerne i Landskronagade 50 og 52.*

Eske Traberg Smidt mener ikke lokalplanens intentioner er i overensstemmelse med kommunens visioner om en mere grøn by.

Han mener, at hjørnegrunden ved Landskronagade/Fanøgade i forbindelse med Arbejdstilsynets udbygning i 80'erne er udlagt som et åbent grønt område, der ikke kan bebygges eller anvendes til fx oplag. Grunden benyttes fortrinsvis til parkering.

Eske Traberg Smidt mener ikke, at kommunen kan ændre på udnyttelse og bebyggelsesprocenter på grund af en grådig ejers ønsker, der vil gøre andres investeringer værdiløse.

15. Mail af 29. september 2009 fra Eske Traberg Smidt Landskronagade 50B, 2100 Ø, på vegne af ejerforeningerne i Landskronagade 50 og 52.

Eske Traberg Smidt udtrykker bekymring over parkeringsforholdenes udvikling gennem de senere år, især fra erhvervsbebyggelsens udvidelse. Problemerne vil blive forværret med nyt boligbyggeri. Han foreslår, at lokalplanen ændres, så nybyggeriet kan løse nogle af områdets parkeringsproblemer.

16. Mail af 29. september 2009 fra Eske Traberg Smidt Landskronagade 50B, 2100 Ø, på vegne af ejerforeningerne i Landskronagade 50 og 52.

Eske Traberg Smidt udtrykker bekymring over parkeringsforholdenes udvikling på Ydre Østerbro gennem de senere år. Problemerne vil blive forværret med nyt boligbyggeri. Han foreslår, at lokalplanen ændres, så der i forbindelse med nybyggeri stilles krav om 1 p-plads pr. bolig. Der er medsendt betragtninger over Østerbros generelle parkeringsforhold.

### ***Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger.***

I de modtagne henvendelser fremføres forslag og bemærkninger, der sammenfattes i følgende hovedsynspunkter A- F.

Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte punkter.

- A. Parkering (henvendelse nr. 3, 6, 8, 12, 13, 15 og 16)
- B. Grønne områder/lommeparker (henvendelse 7, 8, 9, 12, 13 og 14)
- C. Ændring af byggefeltet ved Nygårdsvej/Drejøgade (henvendelse 7 og 8)
- D. Gavlmalerier (henvendelse 7 og 10)
- E. Etageantal /bygningshøjde (henvendelse 6, 7, 11 og 13)
- F. Værdiforringelse af eksisterende boliger (henvendelse 6,8, 11, 13 og 14)

### ***Bemærkninger***

*Ad. A. Der udtrykkes stor utilfredshed med parkeringsforholdene i området og i kvarteret.*

Bestemmelsen om 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal svarer til parkeringsnormen i Kommuneplan 2009. Parkering skal ifølge lokalplanen etableres i kælder med undtagelse af enkelte handicappladser, der kan tillades på terræn.

*Ad. B. Der ønskes mere grønt, fx lommeparker, samt bevaring af "huller" i bebyggelsen.*

Lokalplanen er ikke til hinder for, at der på det ubebyggede hjørne ved Landskronagade og Fanøgade, indrettes fx en lommepark. Da grunden

er privat, kan kommunen ikke disponere over den uden aftale med ejer.

*Ad. C. Byggefeltet ved Nygårdsvej/ Drejøgade ønskes ændret, så der opstår en pladسدannelse mod vejene til parkering og rekreative formål.*

Forvaltningen skønner, at lokalplanområdet ligger i et karrépræget kvarter, og at dette præg skal understøttes. Desuden vil det resterende gårdareal, hvis forslaget følges, blive for småt og af for dårlig kvalitet for nybyggeri. Forslaget kan ikke anbefales.

*Ad. D. Karreens to gavlmalerier ønskes bevaret.*

Karreen har gavlmalerier på to private gavle, Nygårdsvej 33 og Drejøgade 40. De er dejlige at se på og lyser op en kedelig dag. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om bevaring af disse private initiativer. Bebyggelse, der vil dække for gavlmalerierne, bliver ikke mulig, før den eksisterende erhvervsbebyggelse på ejendommene matr. nr. 1180 og 1339 Udenbys Klædebo Kvarter, København, nedrives eller på anden måde giver rum for ændringer.

*Ad. E. Der er udtrykt bekymring for byggeri i 6 etager.*

Lokalplanen giver mulighed for byggeri i 4 etager med tagetage (4½), dvs. samme etageantal som for randbebyggelse ifølge den hidtil gældende lokalplan, nr.68.

Den fremførte bekymring kan skyldes, at kommuneplanens generelle rammer for et blandet bolig- og erhvervsområde (C 2-område) tillader byggeri i 6 etager ekskl. tagetage.

*Ad. F. Der udtrykkes bekymring for værdiforringelse af boliger pga. ændrede lys- og udsigtsforhold.*

Ændring af lysforhold må anses for grundvilkår i en storby som København. Tilsvarende gælder for udsigtsforhold i en by i udvikling. Ifølge planloven har kommunen kompetence til ved vedtagelse af lokalplaner og den efterfølgende administration af disse, at fastlægge bestemmelser for bebyggelsernes omfang. En sådan lovlig regulering af ejendomsforholdene medfører ingen erstatningspligt, idet der ikke herved sker indgreb i tilsikrede rettigheder.

*Bemærkninger i øvrigt*

*- Ad. henvendelse nr. 2.*

Der er i lokalplanens afsnit om Kommentarer af generel karakter punkt f) forudsat sikring af eksisterende ledninger.

*- Ad. henvendelse nr. 3.*

Der bliver taget stilling til støj- og forureningsforhold, når der til sin tid søges byggetilladelse.

*- Ad. henvendelse nr. 4.*

Bemærkningerne om erhvervsbebyggelse, byggeforeningshusene og randbebyggelse svarer til Bymuseets bemærkninger ved den interne høring. Der er endnu ikke gennemført en ny bevaringsregistrering på Østerbro.

- *Ad. henvendelse nr. 9.*

Det grønne anlæg i nabokarreen, der er sat i stå af budgetmæssige årsager, er foreløbig sat på kommunens budget for 2010.

Henvendelserne giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.